

Studio Professionale

Dott. Giuseppe Barletta

Corso Vittorio Emanuele n. 231 93012 Gela (CL)

Tel. 0933.923244 – 366.1710075 - Fax 0933.462105

e.mail: studiobarlettag@tiscali.it

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Aggiornato l'Indice Nazionale della Posta Elettronica Certificata

Ad oggi sul sito web www.inippec.gov.it sono stati raccolti oltre 1.101.000 indirizzi Pec di professionisti relativi a oltre 1.630 ordini e collegi professionali. La copertura degli ordini e collegi professionali che comunicano con Ini-Pec è di quasi l'87%. Per quanto riguarda la sezione imprese, sono disponibili quasi 4.470.000 indirizzi Pec, tra società e imprese individuali. L'obiettivo è quello di raccogliere gli indirizzi Pec di tutti i professionisti e di tutte le imprese presenti sul territorio nazionale, per dare la possibilità ai vari soggetti economici e alle Pubbliche Amministrazioni di interagire tra di loro con semplicità, efficienza ed economicità. La ricerca dell'indirizzo Pec di un'impresa o di un professionista avviene mediante l'indicazione dei dati anagrafici o della denominazione del soggetto.

(Ministero dello Sviluppo Economico, sito web Ini-Pec, 04/11/2014)

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Nuovo servizio disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate

Devi acquistare o vendere casa e vuoi conoscere i valori immobiliari medi nelle zone della tua città? Puoi consultare la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornata ai dati del primo semestre 2014, con un'indicazione dei valori al metro quadro di abitazioni, locali commerciali, uffici e capannoni industriali. Le quotazioni immobiliari relative al primo semestre dell'anno sono disponibili per circa 7.500 comuni. Per i restanti 589, è ancora in corso di completamento la revisione generale delle zonizzazioni comunali: le quotazioni di questi ultimi saranno pubblicate in concomitanza alla pubblicazione del secondo semestre dell'anno. Sul canale YouTube dell'Agenzia, "Entrate in video", è disponibile un tutorial che spiega passo dopo passo come consultare i dati (all'indirizzo www.youtube.com/Entrateinvideo).

(Agenzia delle Entrate, Comunicato stampa, 05/11/2014)

Oggetto: LIMITATO L'OBBLIGO DI ANNOTAZIONE NEI COMODATI DI VEICOLI AZIENDALI

Dal 3 novembre 2014 sono divenute operative le disposizioni che introducono l'obbligo di comunicare all'Archivio Nazionale dei Veicoli i dati dell'utilizzatore di veicoli aziendali concessi:

- in via temporanea;
- per un periodo superiore a trenta giorni;
- in comodato d'uso a soggetti diversi dall'intestatario della carta di circolazione.

Il mancato rispetto di tale adempimento si presenta particolarmente gravoso in quanto le sanzioni, oltre ad essere di tipo pecuniario (pari a 705 euro), possono arrivare a determinare il ritiro della carta di circolazione del veicolo.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha fornito i primi chiarimenti in relazione a questo nuovo adempimento con la Circolare n.15513 del 10 luglio 2014 lasciando tuttavia molti aspetti dubbi in relazione a molte fattispecie che concretamente si manifestano nelle realtà aziendali.

Le indicazioni (incomplete) della Circolare n.15513

- Ù nell'affermare la decorrenza dell'obbligo di comunicazione in relazione agli atti di comodato posti in essere a partire dal 3 novembre 2014 non era stato chiarito con quali modalità dare "prova" dell'avvenuta sottoscrizione del comodato atteso che per tale forma giuridica l'ordinamento codicistico non ne prevede la forma scritta obbligatoria;
- Ù viene precisato che sono esentati dall'obbligo i componenti del nucleo familiare dell'utilizzatore, purché conviventi, ma quando poi si precisa che i veicoli possono essere concessi in comodato anche a persone giuridiche e che viene escluso il sub-comodato (cioè la possibilità di concedere l'uso ad altro soggetto) la confusione aumenta in quanto non si comprende in questi casi quale sia il soggetto titolato alla conduzione del veicolo (posto che è proprio questo l'obiettivo della norma, cioè identificare l'utilizzatore);
- Ù nello specifico paragrafo dedicato ai comodati aziendali (par. E.1.1) viene precisato che rientrano nell'obbligo i veicoli in disponibilità di aziende e da queste concesse in comodato d'uso "gratuito" ai propri "dipendenti", legittimando quindi il dubbio sia sulla sussistenza dell'obbligo anche per soci collaboratori, amministratori sia sulla nozione di gratuità utilizzata dal documento di prassi che non pareva ricomprendere tutte quelle ipotesi nelle quali, a fronte dell'utilizzo del veicolo anche per finalità personali, viene attribuito un compenso in natura (fringe benefit) nel cedolino paga del dipendente o del collaboratore oppure viene richiesto un corrispettivo all'utilizzatore per l'utilizzo privato del veicolo (talvolta convivono entrambe le fattispecie).

Con la Circolare n.23743 del 27 ottobre 2014 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ritorna sul tema della intestazione temporanea dei veicoli per integrare e meglio precisare i concetti espressi con la precedente circolare del luglio 2014.

I chiarimenti della Circolare n.23743

- Ù l'annotazione temporanea presuppone l'uso esclusivo e personale del veicolo in capo all'utilizzatore (non è quindi possibile l'intestazione contemporanea a due o più utilizzatori);
- Ù il comodato è per sua natura a titolo gratuito e pertanto va esclusa la sussistenza di un comodato tutte le volte in cui la disponibilità del veicolo costituisca, in tutto o in parte, un corrispettivo;
- Ù viene esplicitamente escluso l'utilizzo di veicoli aziendali in disponibilità a titolo di fringe benefit;

- U al di fuori dei casi di fringe benefit viene comunque escluso l'utilizzo promiscuo di veicoli aziendali impiegati sia per attività lavorative che per raggiungere la sede di lavoro o la propria abitazione o nel tempo libero;
- U vengono esclusi i casi nei quali i dipendenti (intesi nel senso ampio che vedremo) si alternano nell'utilizzo del medesimo veicolo aziendale;
- U le indicazioni operative evidenziate nella circolare si ritengono applicabili non solo ai dipendenti ma anche ai soci, agli amministratori e ai collaboratori dell'azienda;
- U nei casi in cui l'obbligo ricorre, il periodo dei trenta giorni deve computarsi in giorni naturali e consecutivi (confermando quindi il pensiero che utilizzi non continuativi sarebbero stati difficilmente dimostrabili in sede di verifica);
- U gli obblighi di comunicazione debbono essere adempiuti entro trenta giorni che, nel caso di contratto di comodato, decorrono dalla data di stipula del contratto; sotto questo profilo la circolare, dopo aver correttamente affermato che il contratto di comodato può essere stipulato anche per accordo orale non imponendo l'art.1803 cod.civ. alcun vincolo di forma, ne richiama di fatto la forma scritta nell'esigenza imprescindibile di "rendere certi i rapporti tra avente causa e dante causa";
- U le istruzioni operative evidenziate nella circolare del luglio 2014 si applicano anche ai veicoli intestati a nome dell'imprenditore individuale, ma solo a condizione che i veicoli stessi siano individuati tra i beni strumentali dell'impresa.

I recenti chiarimenti sopra evidenziati, quindi, escludono dall'obbligo tutti i casi nei quali è rinvenibile un utilizzo promiscuo del veicolo aziendale così come gli utilizzi esclusivamente aziendali (non potendo in quest'ultimo caso ravvisarsi un "comodato" in capo all'utilizzatore).

I sicuri casi di esclusione

- U impresa commerciale o di servizi che acquisisce la disponibilità di autovetture a vario titolo (le cosiddette "flotte aziendali") e che le assegna in uso promiscuo ai propri dipendenti o collaboratori sia per recarsi presso la clientela sia per esigenze proprie del dipendente o collaboratore;
- U autovetture acquisite dall'azienda per essere assegnate in uso ai componenti del consiglio di amministrazione sia per esigenze aziendali che personali;
- U autovetture "aziendali" acquisite dall'azienda, spesso recanti sulla carrozzeria i segni distintivi della stessa, e che vengono messe a disposizione dei dipendenti o collaboratori per l'esclusivo espletamento delle mansioni aziendali (è il tipico caso delle aziende che cedono beni in relazione ai quali offrono anche il servizio di assistenza alla clientela);

Se appaiono chiari i casi di esclusione, dai chiarimenti forniti non risulta al contrario così facile individuare le situazioni nella quali tale onere scatterebbe.

Casi rientranti nell'obbligo

Andando per esclusione, infatti, si arriverebbe a sostenere che destinatari dell'obbligo resterebbero solo quei casi (patologici) di veicoli posseduti a vario titolo dalle aziende e che vengono concessi a soci, amministratori, dipendenti e collaboratori o loro familiari per finalità esclusivamente personali.

Si tratta, a ben vedere, di casi, più o meno evidenti, di possibili "abusi" nell'utilizzo del veicolo aziendale in relazione ai quali, peraltro, è stato introdotto nel recente passato (vedi D.L. n.138/11) uno specifico obbligo fiscale di comunicazione telematica a carico, alternativamente, dell'azienda concedente oppure del soggetto utilizzatore.

Trattandosi quindi di situazioni fondate sul medesimo presupposto e che determinano, oltre all'obbligo di annotazione dell'utilizzatore nell'archivio nazionale dei veicoli, anche l'insorgere di adempimenti di carattere fiscale si consiglia la gentile clientela di prendere gli opportuni contatti con lo Studio al fine di valutare le situazioni nello specifico.

Oggetto: GLI ACCONTI DI IMPOSTA PER IL 2014

Come di consueto anche quest'anno, in data 1 dicembre 2014, cadendo il 30 novembre di domenica, i contribuenti sono chiamati al versamento del secondo acconto delle imposte dirette dovuto per il periodo di imposta 2014.

Occorre quindi ripercorrere la normativa in tema di acconti e approfondire gli aspetti che riteniamo di maggior interesse.

I metodi per il calcolo degli acconti

L'acconto dovuto dai contribuenti può essere determinato con due differenti metodologie:

- 1) **metodo storico**: il versamento si determina applicando una percentuale alle imposte determinate per il precedente anno 2013;
- 2) **metodo previsionale**: il versamento dovuto può essere ridotto ove si ritenga che le imposte dovute per l'anno 2014 siano inferiori rispetto a quelle del precedente esercizio. Ovviamente, se il conteggio si dovesse rivelare errato, l'Agenzia potrà irrogare le sanzioni canoniche (30%, ridotto al 10% se viene pagato l'avviso bonario), salvo non si provveda a rimediare con l'istituto del ravvedimento operoso.

Di norma lo Studio provvede a conteggiare gli acconti con il metodo storico, salvo il caso in cui il Cliente intenda richiedere il ricalcolo, utilizzando il fac simile allegato alla presente comunicazione.

Gli acconti Irpef

La misura degli acconti Irpef è fissata al 100% dell'imposta netta del 2013, l'imposta netta corrisponde al rigo "differenza" del quadro RN del modello Unico 2014. Il totale in tal modo determinato è suddiviso in due quote, il 40% versato nel corso dei mesi di giugno/agosto con eventuale rateazione e il residuo 60% dovuto nel mese di novembre (ovvero dicembre come si è detto).

Gli acconti Ires

La misura degli acconti Ires è fissata al 101,50% (di cui l'1,50% rappresenta una maggiorazione introdotta con il D.M. 30 novembre 2013) dell'imposta netta del 2013, rigo "Ires dovuta o differenza a favore del contribuente" del modello Unico 2014, tale totale va suddiviso in due quote, il 40% da pagarsi, con eventuale rateazione, a partire dal mese di giugno ed il residuo 60% dovuto nel mese di novembre (ovvero dicembre).

Gli acconti Irap

Le regole per il versamento degli acconti del tributo regionale seguono quelle previste per il tributo dovuto dal contribuente. Quindi:

- i soggetti Irpef (ditte individuali, professionisti e società di persone), dovranno ricalcolare l'acconto Irap con la percentuale del 100%;
- i soggetti Ires (società di capitali e simili), dovranno ricalcolare l'acconto Irap con la percentuale del 101,5%.

Cedolare secca

La cedolare secca segue le regole dettate in tema di saldo e acconti Irpef, cambia la misura dell'acconto che per la cedolare risulta essere pari al 95% dell'imposta dovuta nell'anno precedente e non al 100%.

In particolare si rammenta che non sono obbligati al versamento dell'acconto 2014 sulla cedolare secca i contribuenti che nel corso dell'anno decidono, con riferimento al reddito dei propri immobili, di passare dal regime della cedolare secca alla tassazione ordinaria e viceversa.

Ricordiamo inoltre che i contribuenti che applicano la cedolare secca su contratti a canone convenzionato, dal 2013 applicano la aliquota del 15% (D.L. n.102/13) a fronte della precedente pari al 19% e che, limitatamente al quadriennio 2014/2017, è stata confermata dal decreto "Casa" la riduzione della aliquota al 10% per i contratti a canone concordato.

Gli acconti per gli altri tributi da dichiarazione

I contribuenti sono chiamati al versamento anche di tributi differenti da quelli sopra richiamati, in relazione ai quali, solitamente, si utilizzano le medesime regole previste per il pagamento delle imposte dirette.

Compensazione

Dal 2014 il limite massimo dei crediti di imposta che possono essere chiesti a rimborso o compensati ordinariamente mediante modello F24 è pari ad € 700.000,00 per ciascun anno solare; il contribuente può avvalersi, a sua scelta:

- della compensazione orizzontale, compensando crediti e debiti aventi natura diversa nel modello F24;
- della compensazione verticale, compensando crediti e debiti della stessa natura scegliendo se esporre la compensazione presentando il modello F24 (scelta consigliabile, anche nel caso di F24 "a zero") ovvero non presentandolo e gestendo la compensazione esclusivamente nel modello di dichiarazione (Irpef, Ires, Iva o Irap).

La Legge di Stabilità 2014 ha esteso anche alla compensazione dei crediti di importo superiore a 15.000 euro relativi alle imposte sui redditi e addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive e all'Irap, l'obbligo di apporre alle relative dichiarazioni il visto di conformità.

In assenza di visto verrà preclusa, per l'eccedenza dei 15.000, la possibilità di operare compensazioni orizzontali. In caso di utilizzo di un credito esistente, ma in assenza di visto di conformità, si applica una sanzione pari al 30%.

Ricordiamo anche che dal 1° ottobre 2014 è stato esteso in modo sensibile l'obbligo di utilizzo del canale telematico per il pagamento dei modelli F24, mantenendo la presentazione cartacea solo in determinate ipotesi, viene introdotto un generalizzato obbligo telematico anche per i soggetti non titolari di partita Iva per cui la presentazione dei modelli F24 potrà avvenire con le sole modalità di seguito descritte:

Tipo di F24	Modalità di presentazione
Regole valide sia per i privati che per i partita Iva	
F24 con compensazione a saldo zero	à <ul style="list-style-type: none">• Entratel o Fisconline
Regole nuove per i privati	
F24 con compensazione a debito (indipendentemente dall'importo)	à <ul style="list-style-type: none">• Entratel o Fisconline• Home banking convenzionati
F24 senza compensazione a debito (con saldo finale superiore a € 1.000)	à <ul style="list-style-type: none">• Entratel o Fisconline• Home banking convenzionati
Regola valida solo per i privati	
F24 senza compensazione a debito (con saldo finale inferiore a € 1.000)	à <ul style="list-style-type: none">• Libera (anche cartacea)

Oggetto: SALDO 2014 IMU E TASI

Con il saldo 2014 si allineano le scadenze di versamento Imu e Tasi: dopo che per il versamento dell'acconto sono risultate divergenti, per entrambi i tributi il conguaglio a saldo per il periodo d'imposta 2014 è dovuto entro il 16 dicembre.

Le regole per il calcolo dei versamenti sono però piuttosto peculiari.

In questo contributo ci limiteremo a ricordare le principali regole applicative Imu e Tasi, partendo dalle scadenze e regole di versamento per poi ricordare (sinteticamente) gli immobili interessati dalle due imposte, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Versamenti Imu

L'Imu viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola imposta dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).

Per l'Imu, mentre l'acconto risultava dovuto sulle aliquote del 2014, il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote 2014, se approvate entro il termine dello scorso 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulle aliquote 2013).

Acconto 2014 Imu	16 giugno 2014	Aliquote 2013
Saldo 2014 Imu	16 dicembre 2014	Aliquote 2014 (approvate entro 28.10)

È consentito il versamento in unica soluzione entro lo scorso 16 giugno 2014: chi avesse già versato l'intera imposte 2014 entro tale scadenza non dovrà nulla alla scadenza del 16 dicembre.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Versamenti Tasi

Il 16 dicembre scade il termine anche per il versamento del conguaglio Tasi relativo all'anno 2014.

In particolare, i contribuenti sono chiamati a versare:

- il conguaglio dell'imposta dovuta in relazione agli immobili per i quali già è stato versato l'acconto (al 16 giugno o al 16 ottobre, a seconda della data di approvazione delle aliquote 2014);
- l'intera imposta 2014, sulla base delle aliquote standard, per immobili che si trovano sul territorio dei Comuni che al 10 settembre non hanno approvato le aliquote (e quindi non sono state pubblicate entro il 18 settembre scorso).

Termine entro il quale è stata approvata la delibera	Termine entro il quale è stata pubblicata la delibera	Data di versamento dell'acconto	Data di versamento del saldo	Regole da utilizzare per il calcolo del saldo
23.5.2014	31.5.2014	16.6.2014	16.12.2014	Conguaglio con aliquote 2014
10.9.2014	18.9.2014	16.10.2014	16.12.2014	Conguaglio con aliquote 2014
--	--	--	16.12.2014	Intera imposta annuale sulla base dei parametri standard

Come per l'Imu, anche la Tasi può essere versata tanto attraverso il bollettino postale, quanto utilizzando il modello F24.

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
3958	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3959	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3960	Aree fabbricabili	Comune
3961	Altri fabbricati	Comune

Come per l'Imu, l'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

◌ Imu

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,76%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il range dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%).

◌ Tasi

L'aliquota Tasi è invece molto più vincolata e, in parte, dipende da quanto stabilito per l'Imu:

- per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille;
- la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013, quindi si deve fare riferimento ad un tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (6 per mille per le abitazioni principali);
- transitoriamente, per il solo periodo d'imposta 2014, l'aliquota massima Tasi non può eccedere il 2,5 per mille;
- il D.L. n.16/14, anche in questo caso per il solo periodo d'imposta 2014, consente ai Comuni di derogare ai due limiti da ultimo richiamati per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari assimilate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico d'imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi in passato con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili.

Con questa articolatissima situazione è di fondamentale importanza verificare puntualmente la delibera e il regolamento adottati dal singolo Comune, controllando in parallelo quanto previsto ai fini Imu e ai fini Tasi.

I soggetti passivi

C Imu

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

C Tasi

Al soli fini Tasi, l'imposta è dovuta sia dal possessore dell'immobile (definito come ai fini Imu) che dal detentore (e questa è la novità più importante che riguarda questo tributo). Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione;
- il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato;
- l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda.

La Tasi complessivamente dovuta in relazione all'immobile ripartita tra possessore e detentore. La misura della ripartizione è decisa dal Comune tramite proprio regolamento: l'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile (la parte rimanente è a carico del possessore). Se il Comune nulla prevede al riguardo, la quota a carico del detentore è del 10%.

L'imposta deve essere determinata secondo le condizioni soggettive del possessore: quindi se l'inquilino abita l'immobile, comunque occorre utilizzare l'aliquota prevista per gli "altri fabbricati", senza applicazione della detrazione per abitazione principale. Il Comune può comunque introdurre agevolazioni per gli inquilini residenti.

Tale ripartizione, si ribadisce, riguarda solo la Tasi e non l'Imu.

Gli immobili interessati

L'Imu e la Tasi si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

		IMU	TASI
Fabbricati	à	SI	SI
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	à	NO (solo A/1, A/8, A/9)	SI
Fabbricati rurali		NO	SI
Aree fabbricabili		SI	SI
Terreni agricoli	à	SI	NO

c Fabbricati

I fabbricati sono imponibili sia ai fini Imu che ai fini Tasi secondo le medesime regole. Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore 2014
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu e, si ritiene, anche dalla Tasi.

C Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili ai fini Imu. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore differenziato in base al soggetto possessore. Il moltiplicatore base per i terreni è 135, mentre per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 75 (moltiplicatore ridotto a partire dal 2014).

	Imu 2014
Terreni agricoli	135
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	75

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli principali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni:

- € franchigia sino ad €6.000 di valore imponibile;
- € riduzione 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €6.000 e fino ad €15.500;
- € riduzione 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €15.500 e fino ad €25.500;
- € riduzione 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €25.500 e fino ad €32.000.

C Aree edificabili

Le aree fabbricabili sono tassate tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno pagheranno in ogni caso l'Imu come fosse un terreno agricolo (quindi sul reddito dominicale e non sul valore venale), anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Dichiarazione Imu e Tasi degli Enti non commerciali

Si ricorda, infine, la scadenza della presentazione della dichiarazione relativa ai periodi d'imposta 2012 e 2013 per l'Imu e la Tasi per gli Enti non commerciali: tale termine, originariamente stabilito al 30 settembre 2014, è stato posticipato dal D.M. 23 settembre 2014 al 1 dicembre 2014.

Si tratta di una dichiarazione redatta su di un modello specifico che, oltre ad individuare l'immobile, comprende al suo interno anche l'evidenza dei parametri necessari alla verifica della qualifica di esenzione eventualmente riconosciuta, nonché i dati per la liquidazione dell'imposta dovuta.

Oggetto: PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 NOVEMBRE 2014 AL 15 DICEMBRE 2014

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 novembre al 15 dicembre 2014, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'art.7 D.L. n.70/11.

Le scadenze che seguono tengono conto del provvedimento di proroga che ha spostato, per i soggetti cui si applicano gli studi di settore, la data di pagamento delle imposte senza alcuna maggiorazione dal 16 giugno all'7 luglio 2014.

In primo piano vengono illustrate, se esistenti, le principali scadenze o termini oggetto di provvedimenti straordinari, mentre di seguito si riportano le scadenze mensili, trimestrali o annuali a regime.

<p>17 novembre</p>	<p>Versamenti Iva mensili</p> <p>Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di ottobre, codice tributo 6010.</p> <p>I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (art.1, co.3 d.P.R. n.100/98) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.</p> <p>Versamenti Iva trimestrali</p> <p>I contribuenti Iva trimestrali devono versare entro oggi l'imposta relativa al 3° trimestre 2014, maggiorata dell'1%, utilizzando il modello F24 con indicazione del codice tributo 6033.</p> <p>Dichiarazioni d'intento</p> <p>Scade oggi, per i contribuenti Iva mensili, l'invio telematico della comunicazione dei dati relativi alle dichiarazioni di intento che si riferiscono alle operazioni effettuate nel mese di ottobre. Si ricorda che, ai sensi dell'art.2, co.4 D.L. n.16 del 2 marzo 2012, la comunicazione delle dichiarazioni di intento deve essere effettuata entro il termine di effettuazione della prima liquidazione periodica Iva, mensile o trimestrale, nella quale confluiscono le operazioni realizzate senza applicazione dell'imposta.</p>
-------------------------------	---

<p style="text-align: center;">17</p> <p>novembre</p>	<p>Versamento dei contributi Inps</p> <p>Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di ottobre, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.</p> <p>Versamento dei contributi Inps artigiani e commercianti</p> <p>Scade oggi il termine per il versamento della terza rata dei contributi Inps artigiani e commercianti dovuti per il 2014.</p> <p>Versamento delle ritenute alla fonte</p> <p>Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente: sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef, sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente, sui redditi di lavoro autonomo, sulle provvigioni, sui redditi di capitale, sui redditi diversi, sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia, sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto.</p> <p>Presentazione dichiarazione periodica Conai</p> <p>Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di ottobre, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.</p> <p>Ravvedimento versamenti entro 30 giorni</p> <p>Termine ultimo per procedere alla regolarizzazione, con sanzione ridotta pari al 3%, degli omessi o insufficienti versamenti di imposte e ritenute non effettuati, ovvero effettuati in misura ridotta, entro lo scorso 16 ottobre.</p>
---	--

<p style="text-align: center;">25</p> <p>novembre</p>	<p>Presentazione elenchi Intrastat mensili</p> <p>Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle cessioni intracomunitarie effettuate nel mese precedente.</p>
---	--

<p>1 dicembre</p>	<p>Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01/11/14.</p> <p>Comunicazione black list – mensile Per i contribuenti che effettuano operazioni con operatori economici aventi sede, residenza o domicilio negli Stati o territori dei Paesi c.d. "black-list" scade oggi, per i contribuenti tenuti a questo adempimento con cadenza mensile, il termine di presentazione degli elenchi riepilogativi delle operazioni effettuate nel mese precedente.</p> <p>Comunicazione di acquisto da operatori di San Marino Scade oggi il termine, con riferimento al mese di ottobre, per la comunicazione in forma analitica delle operazioni con operatori san marinesi annotate sui registri Iva.</p> <p>Seconda od unica rata acconto imposte per l'anno 2014 Scade oggi il termine ultimo per effettuare il versamento della seconda od unica rata di acconto per l'anno 2014 ai fini Irpef (codice tributo 4034) ed Irap (codice tributo 3813) da parte dei contribuenti soggetti persone fisiche, società di persone, società semplici e soggetti equiparati. La scadenza riguarda anche le società di capitale aventi esercizio sociale coincidente con l'anno solare che devono effettuare il versamento della seconda o unica rata di acconto Ires (codice tributo 2002) ed Irap (codice tributo 3813). Sempre oggi scade il termine per il versamento della seconda o unica rata di acconto dovuto per l'anno 2014 per avvalersi della "cedolare secca".</p> <p>Seconda rata acconto per l'anno 2014 contributi Ivs artigiani e commercianti È oggi il termine per effettuare il versamento della seconda rata di acconto per l'anno 2014 dei contributi Ivs sul reddito eccedente il minimale da parte di artigiani e commercianti sulla base del reddito indicato in Unico 2014.</p> <p>Seconda rata acconto per l'anno 2014 contributi soggetti iscritti alla gestione separata Inps È oggi il termine per effettuare il versamento della seconda rata di acconto per l'anno 2014 dei contributi Inps dovuti dai soggetti iscritti alla gestione separata Inps che hanno presentato il modello Unico 2014.</p>
-----------------------	---

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti

firma
dott. Giuseppe Barletta